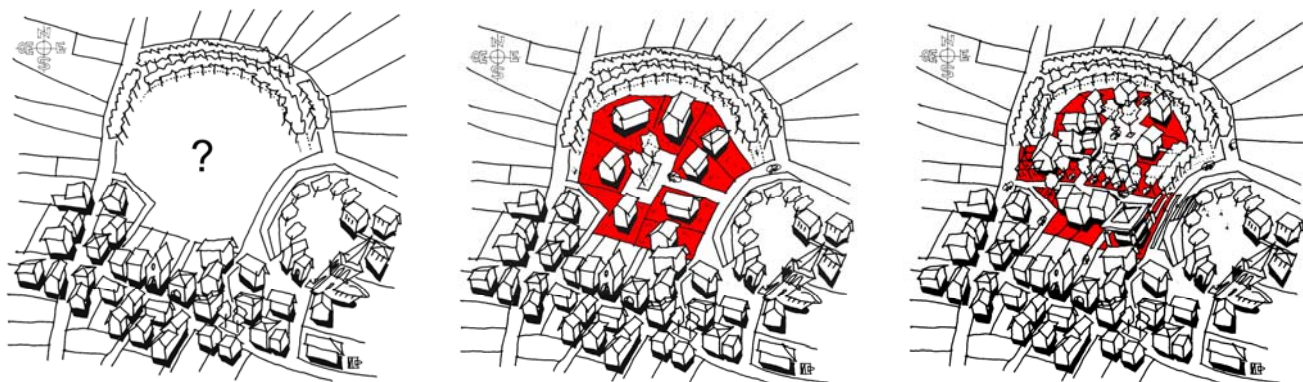


## Aménager un lotissement

*La création d'un lotissement doit s'insérer dans un véritable projet de développement urbain. Même limité à 4 ou 5 lots, c'est un groupement d'habitations, un futur quartier à intégrer au village ou à l'agglomération, dans sa continuité historique. Ce n'est donc pas qu'un découpage parcellaire, mais une conception architecturale, paysagère et environnementale d'un lieu de vie.*

### PHASE PRÉLIMINAIRE



► Choisir une bonne implantation et définir un principe d'articulation avec le bourg et ses quartiers

Dans le cas le plus fréquent, la commune décide d'aménager un lotissement sur un terrain dont elle est propriétaire ou pouvant être facilement acquis.

Cette réalité ne doit pas dispenser d'une réflexion sur le bon choix de la situation du futur quartier. En phase préliminaire, une étude préalable d'urbanisme ou tout au moins une réflexion approfondie, doit permettre de :

- Cerner les besoins (taille de l'opération, pour quelle population, ...).
- Faire une analyse des potentialités architecturales et paysagères du terrain choisi.
- Établir le programme de l'opération.
- Élaborer un schéma d'organisation du lotissement dans son contexte.

Cette réflexion peut être menée par le futur maître d'ouvrage, ou la collectivité en charge de l'urbanisme. Pour des opérations plus importantes, l'engagement d'une étude préalable d'urbanisme peut être nécessaire.

Cette étude doit être exigée dans le cas où l'opération est conduite par un aménageur foncier privé.

## CONCEPTION DU LOTISSEMENT

➤ Confier l'étude du projet de lotissement à des professionnels de l'architecture, de l'urbanisme et du paysage

Obligation de recours à l'architecte : Depuis le 1er mai 2017, un architecte doit obligatoirement participer à l'élaboration du projet de la demande de permis d'aménager pour tout lotissement d'une surface à aménager supérieure à 2500 m<sup>2</sup>.

Etablir le cahier des charges en précisant la demande, les attentes, en le personnalisant pour le site prévu.

Consulter les bureaux d'études pour en sélectionner un dans le respect de la réglementation sur les marchés publics.

⇒ Voir fiche "Exemple de cahier des charges d'une mission de maîtrise d'œuvre de lotissement."

⇒ Les communes peuvent solliciter l'aide du CAUE.

➤ Affiner le programme dans la concertation, et arrêter un schéma d'organisation

Rencontre sur le site de tous les partenaires concernés : élus, techniciens des réseaux, instructeurs de la demande, maître d'ouvrage, concepteur, ... tous ces intervenants portent des regards différents qu'il convient de croiser.

Cette phase permet de réaliser une analyse plus complète du site, de mieux appréhender les enjeux en terme de fonctionnement (accès, voirie, liaisons piétonnes et cyclables), et d'affiner le programme : type d'opérations, accession ou locatif, formes urbaines, autres éléments de programme (activités, espaces verts, ...).

Le schéma d'organisation traduit graphiquement les données du programme : principes de circulation, répartition des différents éléments de programme, et donne les orientations architecturales, paysagères et environnementales du projet.

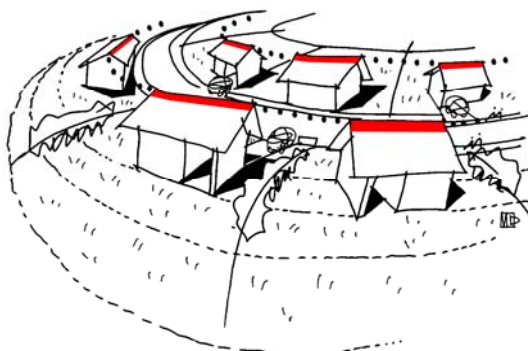
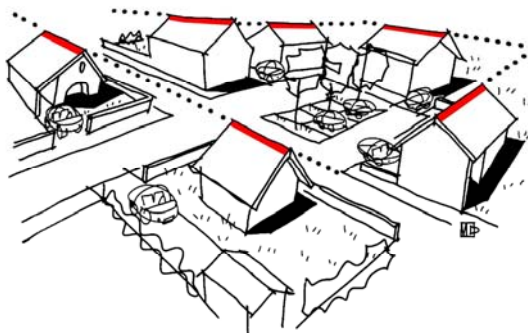
➤ Suivre l'établissement du projet de lotissement

Le maître d'ouvrage doit rester présent lors de la définition du projet urbain.

## 1. Dossier de demande

### Plan de composition

⇒ Voir fiche "Composer le futur quartier"



### Règlement

Un règlement de lotissement se doit d'être spécifique à un site donné et à un projet particulier. Il vise à assurer la cohérence d'ensemble du quartier.

⇒ Voir fiche "Définir un règlement adapté"

Il est souvent difficile de maîtriser la qualité des limites public/privé, élément pourtant essentiel de la perception du quartier. Il peut être fait le choix de réaliser directement ces limites (le lotisseur construit alors les clôtures, assure les plantations, et l'intègre dans le prix de vente du terrain). Sinon il convient de réglementer de façon simple ces éléments (modèle de clôture, essences de plantations).

⇒ Voir fiche "Règlement adapté"

## 2. Dossier au titre de la Loi sur l'eau

Selon les caractéristiques du projet, réaliser un dossier relevant du régime de Déclaration Loi sur l'eau ou d'Autorisation environnementale.

## PHASE OPÉRATIONNELLE

### ➤ Réalisation des travaux de voirie et réseaux

Le concepteur assurera la mission de coordination et de suivi du chantier afin de veiller à la bonne mise en œuvre des exigences notamment qualitatives.

Le maître d'ouvrage doit néanmoins rester impliqué aux côtés du concepteur. Il pourra utilement participer aux réunions de chantier.

### ➤ Construction des maisons

Sensibiliser l'accédant, le convaincre de respecter certaines règles indispensables à la cohérence du projet final de quartier.

Proposer au candidat à la construction une assistance paysagère et architecturale via la demande de CU et/ou l'acte de vente lors de la promesse de vente (ex. livret d'accueil, bulletin municipal, consultations CAUE gratuites).

Pour des opérations plus importantes, l'intervention d'un architecte ou d'un paysagiste conseil propre à l'opération (qui peut être le concepteur du lotissement) pourra être prévue et intégrée au prix de vente.

### ➤ Travaux de finition

Ces travaux sont souvent réalisés en toute fin d'opération (plantation des espaces verts, mise en place de petits équipements, finition des voies, ...). Il convient de veiller à leur bonne réalisation.